

ДОГОВОР № ___/21
об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Всеволожск

_____ 2021 г.

_____, пол _____, дата рождения: _____ года, место рождения: _____, паспорт РФ _____, выданный _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЕВРОСТРОЙ», ИНН 4703140305 КПП 470301001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 29.05.2014 года, ОГРН 1144703001827, юридический адрес: 188640, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, Всеволожский проспект, дом 17, комната 503/2, в лице Генерального директора Пищальникова Антона Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой комплекс со встроенными помещениями и пристроенной автостоянкой по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Октябрьский пр., уч. №74, на земельном участке, площадью 2087 кв. м., кадастровый номер 47:07:1301147:39 (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства - Квартиру, приведенной (под приведенной площадью квартиры понимается сумма общей площади квартиры и произведения реальной площади балкона, лоджии, полулоджии, террасы на понижающий коэффициент, который составляет 0,5 – для лоджии; 0,3 – для балкона и террасы) площадью – _____ м², (далее – Квартира), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов в соответствии с пунктами 2 и 3 ст.49 Градостроительного кодекса.

Проектный номер квартиры – _____

Характеристика Квартиры и ее расположение в доме определены в Приложениях №№ 1,2,3 к настоящему Договору.

1.2 Местоположение Квартиры отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №3). План квартиры, содержащийся в Приложении №3 обуславливает расположение квартиры относительно Объекта, других помещений на этаже, а также расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас). План Квартиры не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Объекта параметры Квартиры и ее частей по сравнению с Планом Квартиры неизбежно будут изменены. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение, форма и размеры, могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

1.3 Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство №47-RU47504101-017К-2020 выданное Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 17.02.2020 года.

- Земельный участок принадлежит Застройщику на основании права собственности (Дата регистрации права: 21.07.2014 года, номер регистрации: 47-47-12/093/2014-399 от 21.07.2014).

- Проектная декларация, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства.

- Заключение о соответствии №3ОС/105/47-000853 застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное

Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 01.04.2021 года. Застройщиком обеспечен свободный доступ к информации, предусмотренной 214-ФЗ, путем размещения её в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии со ст. 3.1 214-ФЗ.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1 Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается), исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади Квартиры равной _____ (_____) рублей.

2.2 Участник долевого строительства обязан внести долевой взнос (уплатить цену Договора) после государственной регистрации. Уплата цены Договора осуществляется Дольщиком (далее также - депонент) путем внесения денежных средств (далее - депонируемая сумма) на специальный банковский счет эскроу (далее – счет эскроу), открываемый в ПАО Сбербанк (Акционерное общество), адрес эл. почты: _____ (далее – «Эскроу-агент»), с которым у Застройщика (далее также - бенефициар) заключено Соглашение об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО Сбербанк и обмене документами в электронной форме посредством защищенных каналов связи № 48503 от «16» июля 2020 года, для их учета, блокирования и дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между депонентом, эскроу – агентом и бенефициаром (далее – договор счета эскроу), с учетом следующего:

- депонируемая сумма - _____;

- срок внесения Участником долевого строительства депонируемой суммы на счет эскроу: в сроки, в течении _____ дней, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию;

Цена Договора подлежит уплате Участником долевого строительства в следующем порядке:

Долевой взнос (депонируемая сумма) вносится Участником долевого строительства на счет эскроу в срок, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, с использованием безотзывного покрытого аккредитива, исполняемого без акцепта плательщика, открытого на имя Участника долевого строительства в Банке согласно п. 2.2 Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение уполномоченному банку (эскроу-агенту) по счету эскроу не выплачивается. Участник долевого строительства и эскроу-агент не в праве распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

2.3 Сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта расходуется Застройщиком в соответствии с целями, предусмотренными ст.18 Закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004, сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг, необходимых для строительства (создания) Объекта и всего связанного с осуществлением инвестиционного проекта по строительству Объекта, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству Объекта.

2.4 Все денежные расчеты, связанные с возвратом денежных средств Участнику долевого строительства, осуществляются Застройщиком только в безналичной форме.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Построить (создать) Объект в предусмотренный настоящим Договором срок и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства обусловленной настоящим Договором цены передать Квартиру Участнику долевого строительства.

3.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта.

3.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.1.4. Уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи по адресу, указанному в настоящем Договоре. Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи и готовности квартиры к передаче путем направления уведомления

на адрес электронной почты, указанный в п. 11 Договора, либо путем смс информирования на номер телефона, указанный в п. 11 Договора.

3.1.5. Обеспечить сдачу дома в эксплуатацию.

Планируемый срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию 2 квартал 2022 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

Датой ввода многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

3.1.6. Передать Квартиру Участнику долевого строительства после ввода в эксплуатацию в течение 6 (шести) месяцев. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приемка-передача Квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в п. 3.2.2. настоящего Договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 3.2.4 настоящего Договора.

3.1.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Уплатить цену настоящего Договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиру в течение 7 (Семи) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика, при условии отсутствия в ней дефектов и/или недоделок, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, данные недоделки и/или дефекты оформляются Сторонами актом о несоответствии.

3.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Участнику долевого строительства Квартиру до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

3.2.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры по Акту приема-передачи в срок, установленный в п. 3.2.2. настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.2.2. Договора, в соответствии с п. 3.1.6. Договора и в соответствии с п. 3.1.5. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

3.2.5. В случае обнаружения дефектов и/или недоделок при осмотре Квартиры, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, Стороны составляют Акт о несоответствии. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в течение 7 (Семи) дней со дня получения соответствующего уведомления.

3.2.6. Уплатить Застройщику предусмотренные настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.2.7. Не производить переустановку узлов (приборов) учета.

3.2.8. Не проводить демонтажных работ в отношении несущих монолитных перекрытий (стен) помещения, межкомнатных перегородок, вентиляционных блоков и иных конструкций квартиры, без соответствующих разрешений и согласований.

3.2.9. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

3.2.10. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований и в случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно, за свой счёт.

3.2.11. При изменении адреса для почтовых уведомлений, адреса электронной почты или контактного номера телефона, указанных в п. 11 настоящего Договора, известить Застройщика в письменной форме о произошедших изменениях и сообщить новые данные в течение 7 (семи) дней. В ином случае, Застройщик считается надлежащим образом, исполнившим обязательство, в части почтовых отправлений или иных уведомлений по известному ему адресу, адресу электронной почты или контактному номеру телефона. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства при смене места жительства, адреса электронной почты или контактного номера телефона, указанных в п. 11 настоящего договора.

3.2.12. В течение 3 (трёх) календарных дней с момента подписания настоящего Договора передать Застройщику и (или) уполномоченному представителю Застройщика полный пакет документов необходимый для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе доверенность на уполномоченных представителей.

Согласно статье 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной и/или электронной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Не предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в срок, понимается Застройщиком как односторонний отказ Участника долевого строительства от заключения настоящего Договора, в связи с чем Участник долевого строительства теряет право на получение Квартиры, а Застройщик имеет право выставить Квартиру на продажу.

4. ПАРАМЕТРЫ КВАРТИРЫ

4.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры.

4.2. По окончании строительства многоквартирного дома допускается изменение фактической площади Квартиры относительно площади, указанной в п.1.1.

В случае увеличения или уменьшения приведенной площади Квартиры, определенной по результатам обмеров БТИ, в пределах 0,5 кв.метра, стоимость Договора не изменяется. Стороны взаиморасчетов не производят.

В случае увеличения или уменьшения приведенной площади Квартиры, определенной по результатам обмеров БТИ, более 0,5 кв.метра, стороны производят взаиморасчеты исходя из полученных данных БТИ по стоимости 1 кв.метра, указанного в п.2.1 настоящего договора .

4.3. Застройщиком не могут быть приняты обмеры, заказанные Участником долевого строительства самостоятельно после произведения чистовой отделки в Квартире, как достоверные.

4.4. В случае если Квартира построена (создана) с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.5. Не является существенным нарушением требований к качеству Квартиры замена Застройщиком материалов и оборудования (далее - Изделия), определенных в Приложении 1 настоящего Договора, если такая замена вызвана технологическим решением, изменением модельного ряда компании, производящей такие Изделия, невозможностью производителя (поставщика) поставить Изделия в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Квартиру, при этом устанавливаемые взамен Изделия не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам Изделий, указанных в Приложении 1 настоящего Договора.

4.6. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 4.1.-4.5. настоящего Договора, в рамках настоящего Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, самого Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и негосударственными организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. К таким изменениям так же относится этажность объекта.

4.7. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, Участник долевого строительства не вправе проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры. В случае нарушения

данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации.

5. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру по Акту приёма-передачи после оплаты долевого взноса установленного в п. 2.2 и проведения окончательного расчета в соответствии с п. 4.2 настоящего Договора.

Застройщик вправе передать квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

5.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 5.2. Договора срок, и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, установленных законодательством) Застройщик по истечении двух месяцев с момента получения уведомления Участником долевого строительства, а в случае передачи квартиры досрочно, в соответствии с п. 3.1.6, по истечении двух месяцев по истечении срока, указанного в п. 3.2.2. настоящего Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

6.2. Срок гарантии по качеству Квартиры составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточных актов на Квартиру. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.4. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

6.5. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

6.6. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

6.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных

стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор не предусматривает дополнительных случаев ответственности Застройщика перед Участником долевого строительства, в дополнение к тем, которые установлены действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, пандемия, эпидемия, карантин, ограничения, распоряжения, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, а также бездействие организаций, осуществляющих инженерное обеспечение Объекта, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

7.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня прекращения последствий таких обстоятельств.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет оплаты цены настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Иных случаев, дающих Участнику долевого строительства право на односторонний отказ от Договора участия в долевом строительстве, настоящий Договор не предусматривает.

8.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации в случае:
-просрочки внесения платежа в срок более чем 2 (Два) месяца при единовременной оплате;
-систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в срок более чем 2 (Два) месяца при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

8.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёмки, установленных пунктом 5.2 настоящего Договора.

8.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры (п. 3.1.6. Договора) вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

8.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру за свой счет.

9.2. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика.

9.3. Применительно к условиям п. 3.1.4, п. 3.2.2, п. 5.3, а также к другим условиям настоящего Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является:

- день его передачи Участнику долевого строительства лично;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;
- день отправки электронного письма на адрес электронный почты Участника долевого строительства, указанный в п. 11 настоящего договора;
- день отправки смс на номер телефона, указанный в п. 11 Договора.

9.4. Если уведомление было направлено/передано Участнику долевого строительства несколькими способами, то днем получения такого уведомления Участником долевого строительства будет являться наиболее ранняя дата его получения.

9.5. До регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, этой Квартире и адресу Объекта, по которому ведется его строительство, будут присвоены номер и милицейский адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, на осуществление любых действий в отношении земельного участка (кадастровый номер №47:07:1301147:39), в том числе, но не ограничиваясь, действий по регистрации земельного участка в собственность Застройщика или третьих лиц, разделению, объединению, межеванию земельного участка.

9.7. В случае необходимости совершения нотариальных действий в рамках взаимоотношений Сторон по настоящему Договору, затраты на выполнение таких действий осуществляет Участник долевого строительства.

9.8. Все споры, возникшие между сторонами в рамках настоящего Договора по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

9.9. Затраты по эксплуатации и обслуживанию своей доли жилья оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ по тарифам, установленным органами местного самоуправления. Оплата производится путем перечисления денежных средств согласно выставленным квитанциям.

9.10. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.11. Застройщик гарантирует, что в период действия настоящего Договора им не будет заключен Договор (соглашение) с третьими лицами, предусматривающий право на получения от Застройщика Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора.

9.12. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, Квартира, указанная в п. 1.1. настоящего Договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждена, в залог не передана, в споре или под арестом не состоит.

9.13. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся на этом земельном участке жилой дом.

9.14. При регистрации права собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте.

В соответствии с пунктом 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для

обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

К общему имуществу, **не относятся** встроенные помещения коммерческого назначения, автостоянки, расположенные рядом с многоквартирным домом и/или на одном с ним земельном участке, кладовые помещения.

9.15. Если Участник долевого строительства, в рамках исполнения обязательств обеими сторонами настоящего Договора, получил от Застройщика информацию о новых решениях и технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна (ст.139 Гражданского кодекса РФ). Участник долевого строительства, получивший такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без предварительного письменного согласия Застройщика.

9.16. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.17. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один договор - Участнику долевого строительства, два - Застройщику и один в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

К настоящему Договору прилагаются и являются неотъемлемой его частью:

- характеристика Квартиры (Приложение № 1 к Договору);
- план Квартиры (Приложение № 2 к Договору);
- план расположения Квартиры в доме (Приложение №3 к Договору).

10. СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

10.1. В рамках исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору, Участник долевого строительства не возражает против обработки следующих его персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес регистрации (в.т.ч. временной), контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии), паспортные данные, а также всех иных персональных данных, обработка которых необходима для заключения и исполнения настоящего договора и до момента истечения 5 лет с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры или прекращения/расторжения настоящего Договора.

10.2. Обработка персональных данных включает в себя любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

10.3. В рамках настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что случае необходимости предоставления его персональных данных третьим лицам, Застройщик вправе в объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации, раскрывать для совершенствования вышеуказанных действий информацию о Участнике долевого строительства лично (включая его персональные данные, указанные в п.10.1 настоящего договора) таким третьим лицам, а также представлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

10.4. Участник долевого строительства дает согласие на использование данных для поддержания связи с Участником долевого строительства любым способом, включая телефонные звонки и отправку СМС-сообщений на указанный контактный телефон, отправку электронных писем на указанный электронный адрес, отправку корреспонденции на указанный почтовый адрес, с целью оповещения о проводимых акциях, мероприятиях, скидках, их результатах, для осуществления заочных опросов, с целью изучения мнения об оказанных услугах, уведомлений, организации работы Застройщика, высылки новостей и т.п. Также Участник долевого строительства дает свое согласие на получение услуги «СМС информирование», представляющей собой направление ему сообщений, в том

числе СМС-сообщений, уведомлений, предусмотренных п.3.1.4, п.5.2 настоящего Договора, на указанные в п.11 настоящего Договора телефонные номера, адрес электронной почты.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник долевого строительства:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«ЕВРОСТРОЙ»,**

ИНН 4703140305 КПП 470301001, ОГРН
1144703001827

р/с 40702810455410000153 ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000653 БИК 044030653

юридический адрес: 188640, Ленинградская область,
Всеволожский район, город Всеволожск,
Всеволожский проспект, дом 17, комната 503/2,

Тел:

e-mail:

e-mail: vsk47@bk.ru

Генеральный директор ООО «Специализированный
застройщик «ЕВРОСТРОЙ»

_____ / _____ /

_____ /А.Н.Пищальников/

Характеристика Квартиры

1. Назначение – жилое;
Количество комнат – _;
Этажность дома – 7 этажей;
Этаж, на котором располагается Квартира – _ этаж;
Проектная общая площадь дома – ___ м²;
Проектная площадь Квартиры – ___ м²;
Жилая площадь Квартиры (без балконов, лоджий, веранд и террас) – ___ м²;
Площадь балкона (лоджии, веранды или террасы) – ___ м²;
Приведенная площадь Квартиры
(с учетом площади балконов, лоджий, веранд и террас) – ___ м²;
Под проектной общей площадью Квартиры понимается сумма площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (п.5 ст.15 ЖК РФ); Под приведенной площадью квартиры понимается сумма общей площади квартиры и произведения реальной площади балкона, лоджии, полулоджии, террасы на понижающий коэффициент, который составляет 0,5 – для лоджии; 0,3 – для балкона и террасы.
2. Квартира должна:
отвечать установленным строительным нормам и правилам;
иметь электроснабжение; подключена к системам ХВС; ГВС; канализации; должны быть установлены отопительные приборы; выполнена вся внутренняя сантехническая разводка; материал наружных стен – кирпич и (или) газобетонные блоки; материал перекрытий – монолит; планируемый класс энергоэффективности: высокий класс; сейсмостойкости: Земельный участок, на котором строится дом, в котором приобретается Квартира, находится на территории, которая не относится к сейсмоопасным районам, сейсмичность по шкале MSK-64 составляет до 5 баллов.
3. Отделка Квартиры «Базовая» – с выполненной стяжкой пола; установлены все необходимые счетчики (воды, электричества и т.п.); установлены розетки, выключатели; без сантехнических приборов; установлена входная дверь, без внутриквартирных дверей; стены, потолки, перегородки, поверхности вент.блоков – без отделки; установлены металлопластиковые окна.

Участник долевого строительства:

Застройщик:

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «ЕВРОСТРОЙ»

_____ / _____ /

_____ /А.Н.Пищальников/

План Квартиры

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Застройщик:

Генеральный директор ООО «Специализированный
застройщик «ЕВРОСТРОЙ»

_____/А.Н.Пищальников/

План расположения квартиры в доме

Этаж №_, проектный номер квартиры ____

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Застройщик:

Генеральный директор ООО «Специализированный
застройщик «ЕВРОСТРОЙ»

_____/А.Н.Пищальников/